



Developer Competition as a Means for Combining Cost and Design

Downloaded from: <https://research.chalmers.se>, 2023-05-06 02:12 UTC

Citation for the original published paper (version of record):

Rönn, M. (2018). Developer Competition as a Means for Combining Cost and Design. Doughnuts to muffins, 30 year of Urban Planning: 34-43

N.B. When citing this work, cite the original published paper.

30 vuotta
kaupunkisuunnittelua

30 Years of
Urban Planning

Donitseista muffineiksi

HARRIS-KJISIK ARCHITECTS

Doughnuts to Muffins

Arkkitehti työssään The Architect at Work

- 18 TREVOR HARRIS
Luova tottelemattomuus
Creative Disobedience
- 28 IINES KARKULAHTI
New Babylon GO
- 34 MAGNUS RÖNN
Tontinluovutuskilpailut suunnittelun ja kustannusten yhteensattajina
Developer Competitions as a Means for Combining Cost and Design
- 44 GINTARAS STAUSKIS
Kaupunki ei ole muffini, vaan hitaasti hautuva pataruoka
A City Is Not a Muffin
– It's a Slow-Cooked Stew
- 50 ANNAMARI ALHO
Synteesien aika – teknologisen ja digitaalisen kehityksen vaikutuksista asumiseen ja arkkitehdin ammattiin
The Age of Syntheses – Technological Development, Housing and the Architectural Profession

Ruohonjuuritasolla Grassroots

- 58 HELLA HERNBERG
Kohti kestävää muutosta
Enabling Sustainable Change
- 68 ARVIND RAMACHANDRAN
Minkä makuisen muffinin haluaisit? – kurkistus tasa-arvoiseen tulevaisuuteen intialaisesta megakaupungista
What Flavour Muffin Would You Like? – a Peek into an Inclusive Urban Future from an Indian Mega City
- 82 IRIS ANDERSSON
Leros – nonparelli Aegeanmerellä
Leros – a Nonpareil of the Aegean

6	ESIPUHE — PROLOGUE
214	KIRJOITTAJAT — CONTRIBUTORS
220	KIITOKSET — ACKNOWLEDGEMENTS
222	LÄHTEET — REFERENCES

Rakennuspalikat Building Blocks

92	CHARLOTTE NYHOLM Kohti korkeuksia: Laadukas ympäristö ja korkea rakentaminen Reaching for the Sky: Creating High-Quality Environment When Building Tall
104	COR WAGENAAR Sairaala ja kaupunki The Hospital as an Urban Element
112	MICHAEL SORKIN WalmART tulee Helsinkiin WalmART Comes to Helsinki
120	RAINER MAHLAMÄKI Guggenheim Helsinki tuomarin näkökulmasta Guggenheim Helsinki: A Juror's Perspective

Kaupunki ilmiönä Urban Phenomenon

128	HARRY CHARRINGTON Korvapuusti A Slap on the Ear
142	TON VENHOEVEN Pikaurbanismia Kiinassa High-Speed Urbanism in China
150	TARU NISKANEN Kumasi – nykyaikainen silti perinteinen – afrikkalainen kaupunki Kumasi – Contemporary Yet Traditional – African City
168	AINO RAATIKKA Universaali urbaanilegenda Universal Urban Legend
182	SOFIA DE VOCHT Miten kutistua? How to Shrink?
188	PENTTI MUROLE Kohti etäläheisyyttä Towards Teleproximity
200	HENNU KJISIK Vapauden, veljeyden ja tasa-arvon urbanismia: Mikä on muuttunut 30 vuodessa? Urbanism for Liberty, Fraternity and Equality: What has Changed in the Last 30 Years?

Rakentamisen sääntely vapautui Ruotsissa 1980-luvulla, mikä mahdollisti tontinluovutuskilpailut. Niiden avulla yritetään löytää ratkaisuja kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin kysymyksiin. Kansallisia kilpailusääntöjä ei ole, vaan kunnat päättävät kilpailuista paikallisesti kolmella tavalla: kiinteistölautakunnan tai kunnanvaltuuston säännöksillä, kilpailuohjelmien sisällöillä ja voittaneen ehdotuksen laatineen rakennuttajan kanssa solmittavan sopimuksen sisällöllä.

Vuonna 2013 Ruotsin suurimmista kunnista vain 19 kuntaa sovelsi hyväksyttyä säännöstä tonttien luovutuksesta.¹ Tontinluovutuksen sääntely edustaa Ruotsissa uutta politiikan osa-aluetta. Lähempi tarkastelu paljastaa tämän kilpailumuodon olevan vielä kehittymätön.

Vaikka tontinluovutuskilpailut ovat Ruotsissa nykyään arkkitehtuurikilpailuja yleisempiä, niitä ei ole juurikaan tutkittu. Olen löytänyt Ruotsista, Suomesta, Alankomaista ja Itävalasta vain muutaman tieteellisen tutkimuksen tontinluovutuskilpailuista, joissa arvostelukriteereinä ovat sekä hinta että arkkitehtuurin laatu.

Case Göteborg – kohtuuhintaista asuntotuotantoa

Göteborgissa järjestettiin vuonna 2013 tontinluovutuskilpailu uutta asuntotuotantoa varten. Kiinteistölautakunnan järjestämän kilpailun tavoitteena oli laadukasta asuinrakentamista siten, että asukkailta perittävät vuokrat jäisivät kohtuullisiksi. Rahallisia palkintoja ei ollut eikä hyväksytyn suunnitelman jättäjille maksettu korvausta. Voittanut rakennuttaja sai kuitenkin tontin käyttöönsä toteuttaakseen projektin.

Kilpailun järjestäjät arvioivat tontille mahtuvan 100–125 eri kokoista asuntoa. Kilpailijoiden piti esittää vuokrataso ja ylläpitokustannukset ehdotustensa yhteydessä. Keskivuokra ei saanut ylittää 1 400 SEK (noin 145 euroa) / m² vuodessa, mikä oli noin 20–25 % vähemmän kuin muissa vastaavissa kohteissa.

Kolme tärkeintä arvostelukriteeriä olivat ympäröivät alueet ja asuin-ympäristö, asuntosuunnittelu sekä toteutettavuus, ylläpito ja taloudellisuus. Juryssa oli yhdeksän jäsentä: kuusi poliitikkoa ja kolme Göteborgin kaupungin merkittävää virkamiestä. Tuomariston tukena oli myös kuuden neuvonantajan arviointiryhmä. Tuomariston kokoonpanossa kuvastui demokraattinen päätöksenteko. Poliitikot ovat arkkitehtuurin tuntijoina maallikoita, ja ajateltiin, että heidän makunsa heijastaisi kaupunkilaisten mieltymyksiä. Arviointiryhmään kuuluneet kiinteistö- ja kaupunkisuunnitteluvirastojen ammattilaiset edustivat asiantuntijuutta suunnitelmien arvioinnissa.

Developer Competitions as a Means for Combining Cost and Design

Developer competitions are a new tool in Sweden for municipal planning, architecture and urban design, which evolved after deregulation in the 1980s. There are no national competition rules. Instead, municipalities regulate the competitions locally in three ways; (a) politically with policies agreed to by the property board or the municipal council (b) professionally through competition briefs describing the task and the competition conditions and (c) administratively through agreements drawn up after negotiations with the developer behind the winning design.

In 2013, 19 of the 35 largest municipalities in Sweden had accepted policies for land allocation.¹ Of those, 16 have been approved after 2003. The municipal regulation of land allocation by local politicians represents a new field of politics in Sweden. A closer study of policy reveals that the competition form is undeveloped.

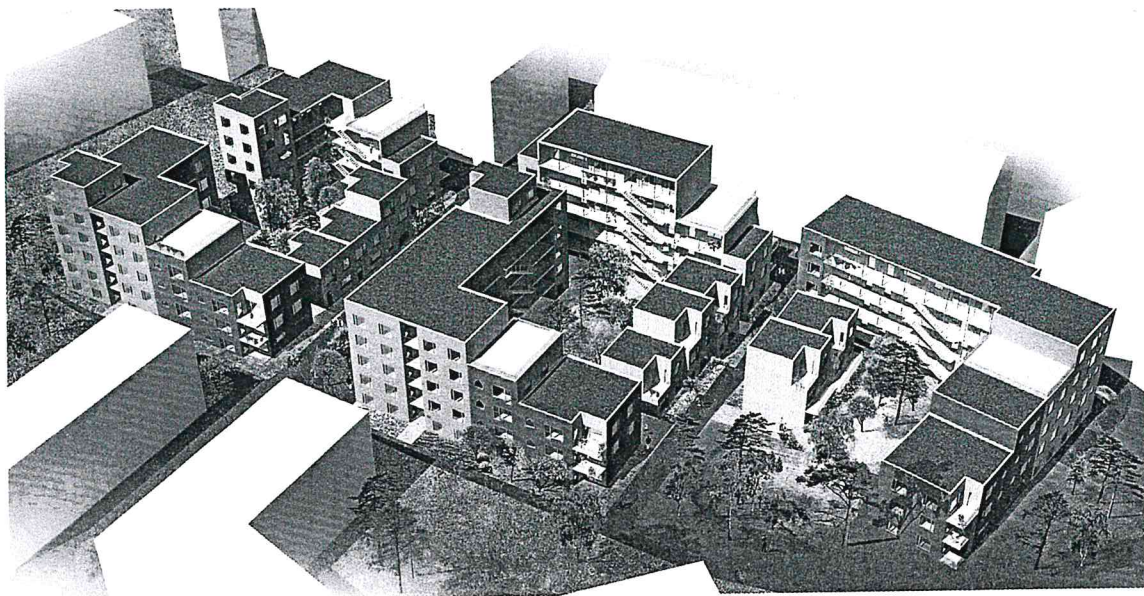
Even though developer competitions have expanded and are now more common than architectural competitions in Sweden, research on this competition form is scarce. I have only found a handful of scientific papers on developer competitions including judging on both cost and architectural design solutions in Sweden, Finland, The Netherlands and Austria.

Case study – new housing in Gothenburg

This article examines a 2013 developer competition for new housing in Gothenburg. The property board called for a developer competition aimed at producing good quality housing at a reasonable rent. There was no prize money or financial compensation for the delivery of approved design proposals. Winning meant in this case that the developer got access to the site and could implement the project.

The organizers estimated there would be space for 100–125 housing units of various sizes on the competition site. The rental rate and long-term maintenance costs of housing units were to be presented as part of the competition proposal. The average rent was not allowed to exceed 1 400 SEK per square meter and year, corresponding to a rent reduction of 20–25 % compared to other equivalent apartments.

The jury judged the proposal based on three major criteria: 1) surroundings and housing environment, 2) design of housing, 3) execution, maintenance and economy. The jury was made up of nine mem-



Ilmakuva voittaneesta ehdotuksesta.

Overview of the winning design proposal.

Göteborgin kilpailu kesti oli noin kolme kuukautta kesän 2013 aikana. Kilpailuun osallistui yhteensä 13 ryhmää. Ne koostuivat arkkitehtitoimistoista, rakennusliikkeistä ja kiinteistöjohtajista, jotka toimivat kilpailussa asiakkaina.

Kilpailuohjelmaa tulkittiin ohjeena tai inspiraation lähteenä suunnittelutyölle. Suunnitteluryhmien kokoonpanoissa korostui paikallisuus, mutta mukana oli myös kansainvälistä kokemusta keränneitä yrityksiä. Suunnitteluryhmissä rakennuttajat olivat sekä suuria, kansainvälisesti aktiivisia toimijoita että alueellisia yrityksiä. Useimmat olivat vahvasti Länsi-Ruotsiin kytkeytyviä pieniä, paikallisia rakennusliikkeitä ja asunostosijoitusyhtiöitä. Mukana oli myös kirjava joukko arkkitehtitoimistoja. Pohjoismaiden suurin arkkitehtitoimisto White Architects oli mukana kolmessa tiimissä, mutta useimmat arkkitehtitoimistot olivat kuitenkin pienehköjä göteborgilaisia yrityksiä.

Kilpailuohjelmassa esitettyyn tehtävään saadaan kilpailun kautta usein hyvin erilaisia ratkaisuja. Göteborgissakin ratkaisut vaihtelivat puistoon si-

joitetuista omakotitaloista ruutukaavakortteleihin. Asuinrakennuksiksi oli ehdotettu myös korkeita torneja ja lamellikerrostaloja, joissa oli erilaisia asunoratkaisuja. Kattomuodot, värit ja julkisivut vaihtelivat ehdotusten välillä.

Voittaneen ehdotuksen laatijat olivat Svanström Fastigheter, Almgren Fastighets AB ja Okidoki Arkitekter, göteborgilainen ryhmä ja paikalliset asiakkaat. Heidän ratkaisunsa perustui korttelipihojen ympärille kiertyvän naapuruston kehittämiseen. 156 asuntoa jakautui luhtikäytävataloihin ja omakotitaloihin. Tuomariston kiinnostuksen herätti pohjapiirustuksissa esitetty avokeittiön ja olohuoneen yhdistelmä, jonka avulla asuinpinta-alaa tarvittiin vähemmän. Vuotuinen keskivuokra oli noin 1399 SEK/ m².

Göteborgista opittua

Perehdyin kilpailuaineistoon ja lähetin kyselykaavakkeen 65:lle kilpailun avainhenkilöille: järjestäjille, suunnitteluryhmien ja tuomariston jäsenille sekä asiantuntijoille. Heistä 53 palautti kaavakkeen, joka

bers; six politicians and three chief managers from the city of Gothenburg. To support the jury there was also an assessment team consisting of six municipal advisors. The jury's composition reflected democratic decision-making and was used to anchor the winning proposal with the municipality. Politicians are laymen when it comes to architecture and it was thought that their opinions would reflect the citizens' interests. The assessment team was made up by professionals from the property department and the City planning office, and they represent an expert-model for judging design proposals in competitions.

The Gothenburg developer competition ran for three months in the summer of 2013. Altogether 13 design teams composed of architectural firms, construction companies, and real estate managers acting as clients participated.

The teams could read the brief as an instruction and/or an inspiration for design. The composition of the teams reflected local touch with elements of firms with international assignments. Developers in the design teams were both large construction companies with international assignments, regional promoters and small, local real estate managers. Most companies were small construction companies and managers of housing with a distinct connection to Western Sweden. The architectural firms on the design teams showed a similar variation in size and operational field. White Architects, which is Scandinavia's largest architectural firm, participated in three of the teams. However, most architectural firms were smaller ones based in Gothenburg.

It is typical for competitions that very different solutions are proposed to the task described in the brief. The proposals for the Gothenburg competition included both detached housing in a park environment and settlements which were spatially organized into blocks and neighbourhoods. Residential buildings included tower blocks, attached houses and lamella houses with various apartment solutions. Roof

shapes, colours and façade differed.

The design team behind the winning proposal in the competition was Svanström Fastigheter, Almgren Fastighets AB and Okidoki Arkitekter; a Gothenburg-based team with local clients. Their solution was based on a neighbourhood structure with courtyards and 156 apartments with exterior corridors and attached houses. The jury's attention was caught by the open connection between kitchens and living rooms reducing the total square meterage. The average rent was about 1 399 SEK per square meter and year.

Learning from Gothenburg

I studied the competition documents and sent a questionnaire to 65 informants among the key actors; organizers, design teams, jury members and expert advisors. 53 informants answered the questionnaire with ten open questions about the competition. Based on the study the planning and execution of the developer competition in Gothenburg can be summarized in eight points:

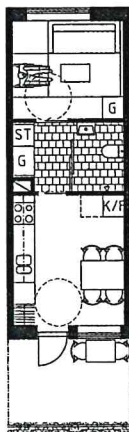
1. Developer competitions are an undeveloped competition form which is steered by experience-based practice and lacks clearly-defined regulations

Competitions have many faces in Sweden. Practice varies, since there are no national regulations for developer competitions. However, this case study shows there is a need for generally accepted and recognized rules.

I recommend that politicians in Gothenburg draw up and test regulations for developer competitions. Developers and architects should be involved in producing these regulations, which should include monetary compensation for the design teams submitting an approved proposal.

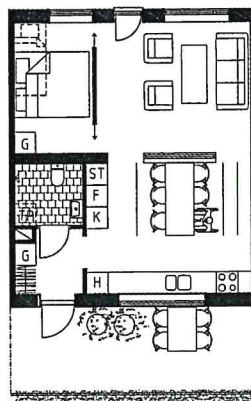
2. The developer competition in Gothenburg generated proposals fulfilling the goal of high-quality housing with low rent

From this point of view the competition was a success. There was a positive response to the organizer's main



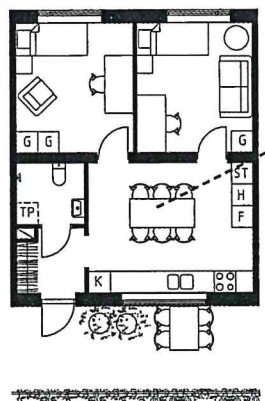
26m²
1h+k / Studio

2 995
Ruotsin kruunua / kk
Swedish krona / month



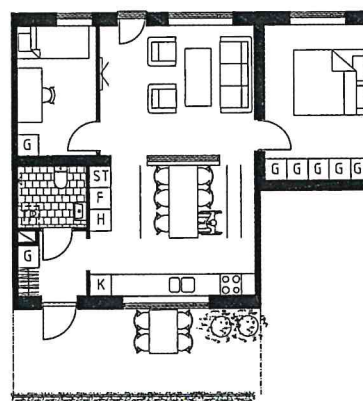
49m²
2h+k / 1 Bedroom

5 758
Ruotsin kruunua / kk
Swedish krona / month



2h+k - Kimppakämpä
2 Bedroom - Communal flat

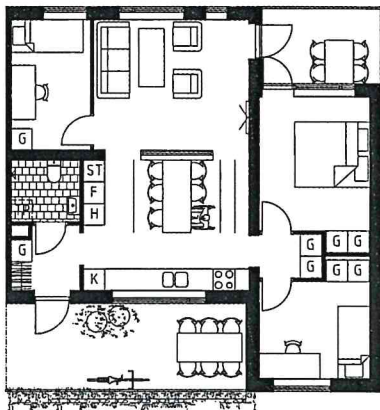
2879
Ruotsin kruunua / kk / henkilö
Swedish krona / month / person



63m²
3h+k
2 Bedroom

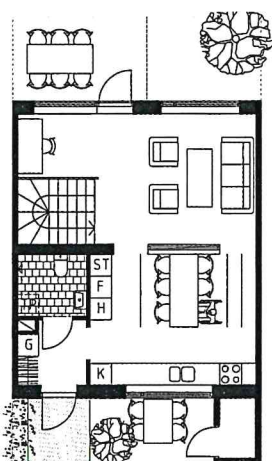
7403
Ruotsin kruunua / kk
Swedish krona / month

Voittaneen ehdotuksen asuntojen pohjapiirrokset.



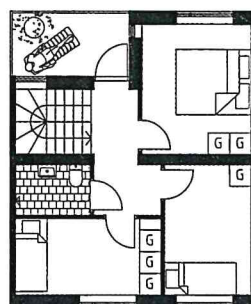
74m²
4h+k / 3 bedroom

9 147
Ruotsin kruunua / kk
Swedish krona / month



92m²
Rivitalo / Terraced house
4h+k / 3 bedroom

11 025
Ruotsin kruunua / kk
Swedish krona / month



2. kerros
First floor

koostui kymmenestä avoimesta kysymyksestä. Tutkimuksen perusteella Göteborgin tontinluovutus-kilpailun suunnittelu ja toteutus voidaan kiteyttää kahdeksaan havaintoon:

1. Tontinluovutuskilpailu on vielä kehittämätön kilpailumuoto, jota ohjaa kokemuspohjainen toimintatapa ja jolta puuttuvat selkeät säännöt.

Ruotsissa kilpailukäytännöt vaihtelevat, sillä kansallisia sääntöjä ei ole olemassa. Tutkimukseni osoittaa yleisesti hyväksytyjen ja tunnustettujen sääntöjen olevan kuitenkin tarpeen. Ehdotan, että Göteborgin poliitikot laativat ja testaavat sääntöjä tontinluovutus-kilpailuille. Rakennuttajat ja arkkitehdit tulisi ottaa mukaan kehittämään sääntöjä, joihin sisältyisi rahallinen korvaus ehdotuksen jättäneille ryhmille.

2. Tontinluovutuskilpailu tuotti ehdotuksia, jotka täyttivät vaatimukset korkeatasoisesta, mutta kohtuuhintaisesta asumisesta.

Tässä mielessä kilpailu oli menestys ja kilpailun järjestäjän päätavoite täyttyi. Paikalliset poliitikot halusivat haastaa markkinat ja onnistuivat siinä.

Kymmenen ryhmää esitti kilpailun järjestäjän määrittelemän vuokraton alle jääviä laskelmia. Siten kilpailun voidaan ajatella olleen asuntopoliittisesti hyödyllinen työkalu. Kilpailun järjestäjät eivät kuitenkaan löytäneet keinoja varmistua siitä, että tavoitteessa pysyttäisiin myös kilpailun jälkeisissä vaiheissa. Vain ensimmäisiltä sisään muuttavilta asukkailta perittävä vuokra voitiin nimittäin lopulta määritellä tontinluovutussopimuksessa. Toinen toteutukseen merkittävästi vaikuttanut tekijä on se, kuinka eriarvoisesti kaupunki kohteli suunnitteluryhmiin kuuluneita yrityksiä. Sopimus solmittiin ainoastaan rakennusliikkeen, ei arkkitehtitoimiston, kanssa. Kaupunki ei edistänyt millään tavalla suunnitteluryhmän kokonpanon säilyttämistä, jotta olisi paremmin pystytty varmistumaan arkkitehtonisesta laadusta myös toteutusvaiheessa.

3. Tieto tontinluovutuskilpailuista leviää konsultti-, rakennus- ja kiinteistöalan yritysten

aktiivisen uusien projektien etsinnän tuloksena.

Kilpailun järjestäjät eivät tehneet mitään houkutel-lakseen aktiivisesti uusia rakennuttajia kaupunkiin. Tietoa kilpailusta jaettiin pääasiassa kiinteistövi-raston internetsivuilla. Osallistujia olisi todennä-köisesti ollut enemmän, jos tiedottaminen olisi ollut aktiivisempaa. Oman seurantansa lisäksi kilpailijat ilmoittivat, että tietoa kilpailuista saadaan myös yllä-pitämällä henkilökohtaisia suhteita alan toimijoihin. Laaja verkosto on merkittävä strateginen etu, joka auttaa kuulemaan uusista kilpailuista. Verkostojen kautta myös muodostetaan kilpailuihin osallistuvia suunnitteluryhmiä.

4. Kilpailutiimit muodostuivat toisensa

kauan tunteneiden rakennuttajien ja arkkitehtitoimistojen avainhenkilöiden ympärille.

Vain kaksi kolmestatoista ryhmästä kuvasi itseään uudeksi kokoonpanoksi. Muut 11 koostuivat aiemmin yhteistyötä tehneistä henkilöistä. Osa ryhmistä vai-kutti järjestäytyneeltä, ja kullakin henkilöllä oli niissä selkeä rooli. Toisaalta mukana oli myös luonteeltaan väliaikaisempia ryhmiä, jotka oli muodostettu ainoas-taan kilpailuehdotuksen laatimiseksi. Molemmissa tapauksissa ryhmiä muodostavien yritysten yhteen-liittymät vaikuttavat olleen epävirallisia, ja mahdol-lisen kilpailuvoiton jälkeinen yhteistyö oli suullisten sopimusten varassa.

Rakennuttajille osallistuminen kilpailuun on epävarma sijoitus tulevaisuuteen. Göteborgissa yritykset laativat ehdotukset omalla kustannuksellaan ilman rahallista korvausta kilpailun järjestäjältä. Arkkitehtisuunnittelun ilmaiseksi tehdyn työn määrä vaihteli suunnitteluryh-mien välillä. Yhteistyö kilpailun jälkeen oli molemmin-puoliseen luottamukseen perustuva suullinen sopimus. Kun rakennuttaja ja arkkitehtitoimisto molemmat osal-listuivat kilpailukulujen kattamiseen, tämä epävirallinen jatkosopimus osoittautui hyvin luotettavaksi. Tilajaat, rakennuttajat ja kiinteistöjohtajat, jotka pitivät kilpailueh-dotuksen suunnittelua erillisenä tehtävänä ja maksoivat arkkitehtitoimistolle konsulttipalkkion, olivat vastahakoi-semple keskustelemaan toimeksiannon jatkosta.

goal: to encourage the design of low-rent housing. The local politicians wanted to challenge the market and succeeded.

As ten design teams delivered proposals with an average maximum rent of 1 400 SEK per square meter and year, the competition was a successful tool for housing politics. However, the organizers did not find an effective way to ensure that this goal was met during the administrative phase following the resolution of the competition. Only the initial moving in rent could be regulated in the land allocation agreement. Another critical point for implementation is how differently the municipality treated companies on the design teams. The developer was the sole contract partner, not the architectural firm. The municipality did nothing to keep the design teams intact to ensure that the qualities of the competition proposal would be retained throughout the execution phase.

3. Circulation of information about developer competitions is based on companies in the consulting, building and property sectors actively searching for projects

No active efforts were made by the organizers to attract new developers to the city. The municipality spread information about the Gothenburg competition mainly through the property department's home page. The number of participating teams probably could have been higher if there had been an active dissemination of information. Besides their own monitoring, personal contacts in the branch were major sources of information about competitions. A well-developed network was shown to be a strategic resource, both for learning about competitions and for being invited to participate as part of a design team.

4. The competition teams centered around key persons from developer and architectural firms who have known each other for a long time

Only two out of thirteen described themselves as a new constellation. The other eleven were made up of persons who had collaborated on earlier projects.

On the one hand, there were seemingly well-organized teams of individuals with clear roles, but on the other hand, there were also temporary constellations formed just for developing the competition proposal. In both cases the design teams appear to be informal organizations with oral agreements of continued collaboration if the competition is won.

For developers, participation in competitions represents uncertain investment into the future. In Gothenburg, companies competed at their own expense without compensation from the organizer. Therefore, the amount of unpaid architectural work varied within the competition. Continued cooperation after winning was an oral promise based on mutual trust – not a written agreement. This informal commitment was highly reliable when the developer and the architectural firm shared the development costs. Clients, constructors and real estate managers, which viewed the design of the competition proposal as an architectural assignment and payed a consultancy fee were less willing to discuss the continuation of the assignment.

5. There was a variation in the design teams' motives for participating

The competition was attractive to participants for several reasons. The municipality had an attractive site, which could be offered to companies in the consulting, building and property sector. Thirteen design teams chose to participate despite objections from the Swedish Property Federation in Gothenburg, which was strongly against the rental demand in the brief.

The organizers' impression of the attractiveness of the competition corresponds in part with the design teams' motivation for participating. The jury, assessment team, architects and developers all found the assignment and the location of the site at Högsbo appealing. The jury explained the surprisingly high number of participants as follows: (a) attractive site with favorable location, (b) challenging competition assignment, (c) freedom in the choice of solution, (d)

5. Suunnitteluryhmillä oli erilaisia motiiveja osallistua kilpailuun.

Kilpailu houkutteli osallistujia eri syistä. Kaupungilla oli tarjolla houkutteleva tontti, jonka kehittämisestä 13 ryhmää halusi kilpailla, vaikka Ruotsin kiinteistöliiton Göteborgin jaosto vastusti kilpailuohjelman vuokrattoa.

Kilpailun järjestäjien mielikuva kilpailun houkuttelevuudesta vastasi osittain suunnitteluryhmien osallistumismotiiveja. Tuomaristo, arviointiryhmä ja rakennuttajat pitivät kaikki tontin sijaintia Högsbossa kiinnostavana. Tuomaristo arvioi yllättävän suuren osallistujamäärän johtuvan seuraavista tekijöistä: houkutteleva tontti kiinnostavalla paikalla, haastava kilpailutehtävä, vapaudet suunnitteluratkaisun valinnassa ja mahdollisuus saada näkyvyyttä. Kilpailuryhmien arkkitehteja houkutteli tilaisuus kokeilla uudenlaisia ratkaisuja. Arkkitehtien muita motiiveja olivat toive uusista toimeksiannoista ja näkyvyys paikallisilla markkinoilla. Rakennuttajat perustelivat kiinnostustaan mahdollisuudella saada tontti käyttöönsä sekä tilaisuudella vakiinnuttaa asemansa Göteborgissa.

6. Kilpailussa edellytetty enimmäisvuokrataso herätti kritiikkiä, mutta sitä pidettiin myös haasteena.

Kilpailuohjelmassa edellytetty vuotuinen vuokratotto 1 400 SEK/ m² oli poliitikoilta tapa haastaa vallalla olevat asuntomarkkinat. Suunnitteluryhmät pitivät tiukkaa vuokratasovaatimusta sekä suunnittelun esteenä että uudenlaista ajattelua edistävänä haasteena. Ehdotuksista kymmenen täytti vaatimuksen, joten kilpailuohjelman vaatimuksia voidaan pitää inspiraation lähteenä.

7. Kilpailu tuotti innovatiivisia ehdotuksia

Sekä kilpailun järjestäjät että suunnitteluryhmät tuottivat uudenlaista ajattelua. Järjestäjien innovaatiot olivat vuokraton määrittelyssä sekä voittaneen ehdotuksen mukaisen vuokratason laadunvarmistus hallinnollisella tasolla. Arkkitehtuurin, asuntopoliittisten tavoitteiden ja asuntomarkkinoiden välinen

kohtaaminen on kokeellinen kenttä, jolle ei ole vielä muodostunut selkeää ja harkittua muotoa.

Kaksi kolmesta Göteborgin suunnitteluun osallistuneesta työryhmästä piti kilpailua ammatillisena laboratoriona, joka kannusti uudenlaiseen ajatteluun ja luoviin ratkaisuihin. Vastaajat nostivat esiin kahdenlaisia innovaatioita: uudenlaisia asuntoratkaisuja sekä standardisoinnin ja modulaarisen ajattelun kehittämistä.

8. Avainhenkilöiden asenteet tontinluovutuskilpailuja kohtaan olivat yllättävän positiivisia.

Kilpailuelementti kiinnosti sekä järjestäjiä, arkkitehti-toimistoja että rakennuttajia. Tämä oli yllättävä löydös ottaen huomioon, että ehdotusten edellytettiin olevan pitkälle työstettyjä, vaikka rahallista korvausta ei kilpailun järjestäjän puolesta tarjottu. Selityksenä on luultavasti se, että kilpailuvoiton myötä voittajien oli mahdollista päästä käsiksi rakennettavaan maahan.

Avainhenkilöiden positiivisen asenteen ja Göteborgissa toteutettujen ja suunnitteilla olevien tontinluovutuskilpailujen välillä on selkeä ristiriita. Miksei kaupunki ole järjestänyt enemmän kilpailuja, vaikka vastaanotto oli niin positiivinen? Tutkimuksesta ei käynyt ilmi selkeää vastausta tähän kysymykseen ja selitys lieneekin kilpailukulttuurin ulkopuolisissa tekijöissä.

prospect of attention. The architects on the design teams were very attracted by the challenge which they considered an experimental arena for attempting something new. Other motives for their involvement were the hope for new assignments and the desire to be seen on the local market. Developers cited the possibility for land and desire to establish themselves in Gothenburg as reasons for participating.

6. The competition's rent requirement generated criticism but was also considered an inspiring challenge

From the organizers' point of view the limit of 1 400 SEK per square meter and year was a means for the politicians to challenge the market. The design teams felt the strict rent requirement was both a hindrance to the design and a driving force for new thinking. Ten design teams delivered proposals that met the requirements, so the "must-have" demands in the brief should be considered a source of inspiration.

7. The competition generated innovative proposals

The organizers as well as the design teams contributed to new thinking. The organizers' innovation lay in the maximum rent requirement in the brief and the administrative quality assurance of the guaranteed rent in the winning proposal. The meeting between architecture, political housing goals and the market represents an experimental arena which has not yet been given a clear and thought through form.

Two of three design teams found the Gothenburg competition to be a professional laboratory, which encourages new thinking and creative solutions. Informants highlighted two types of innovations: new types of housing solutions as well as refined standard solutions and modular thinking.

8. There was a surprisingly positive attitude among the key players towards using developer competitions as a tool for design and building

Organizers, architectural firms and developers found the competition element attractive. This was sur-

prising, considering that participants had to deliver thoroughly worked out proposals without receiving monetary compensation. The explanation is probably that the competition gives access to buildable land. The positive attitude expressed by key players stood in sharp contrast to the number of planned and executed developer competitions in Gothenburg. Why hasn't the municipality organized more competitions, since the key players had such a positive attitude? The study didn't provide any clear-cut answer to this question. The answer must be sought outside the competition culture.

- 18 Photograph by mumok – Museum moderner KUNst Stiftung Ludwig Wien,
On loan from the Austrian Ludwig Foundation © the artist
- 21 CC BY-SA 2.0 Gárgoris/Flickr
- 22 Cedric Price fonds / Canadian Centre for Architecture
- 24 Varastopalvelun mainos/ Warehouse advert; photo Trevor Harris
- 25 Gösta Serlachiusen taidesäätiö, Serlachius-museot, Mänttä; photo Vesa
Aaltonen
- 26 Public realm
- 29 lines Karkulahti
- 32, 48, 80, 94–95, 102, 110, 140, 166, 180, 198, 210, 212 Harris-Kjisk Architects
- 36, 38–39 Okidoki Ab
- 44 CC BY-SA 3.0 Oxfordian Kissuth/ Wikimedia Commons
- 46 AUFA 2014 Team Berlin, Studio Schwitalla
- 59, 62, 65 Johannes Romppanen
- 71 (yllä / up) CC-by-sa PlaneMad/Wikimedia; (keskellä / middle) CC-by-sa
3.0 VTN/Wikimedia; (alla / below) CC BY-SA 2.0 Balu Velachery/ Flickr
- 72 Arvind Ramachandran, Perustuu / based on Open Street Map
- 76 (yllä / up) CC BY 2.0 Vinoth Chandar/Flickr
- 76 (alla / below), 77 Arvind Ramachandran
- 83, 84, 87 Iris Andersson
- 130–131 Ambrogio Lorenzetti [Public domain], via Wikimedia Commons
- 134 (yllä / up) Harry Charrington; (keskellä / middle) Erik Bryggman, MFA;
(alla / below) CC BY 2.0 zellerludwig81/Flickr
- 135 Harry Charrington
- 153 *Lost Cities and Architecture Of Pre-Colonial Africa*
- 155, 156, 157, 160 Taru Niskanen
- 159 SHoP Architects
- 161 CC-by-sa 3.0 Santa Martha/Wikimedia
- 163 Cities Alliance
- 168 Alvar Aalto -säätiö / Alvar Aalto Foundation
- 169 © F.L.C. / Adagp, Paris, [Année / Year] – Photo: Adagp Images
- 172–173 Aino Raatikka
- 182 CC BY 2.0 Maryland GovPics
- 187 CC BY-ND 2.0 Rex brown/Flickr
- 190 MFA
- 191 Traffic in Towns, Colin Buchanan, Kenneth Browne
- 192–193 piirroksia / drawings Liisa Ryynänen
- 215 (ylhäältä alas / from up to down) Sofia de Vocht, Jussi Virtanen,
tuntematon / unknown, Sofia de Vocht
- 216 (ylhäältä alas / from up to down) Juho Huttunen, Sofia de Vocht,
Aleksi Poutanen
- 217 (ylhäältä alas / from up to down) Veikko Vasko, Sofia de Vocht
- 218 (ylhäältä alas / from up to down) Ella Alin, Anna Westman,
tuntematon / unknown
- 219 (ylhäältä alas / from up to down) tuntematon / unknown,
Anna Autio, tuntematon / unknown

New Babylon GO / Iris Karkulahti

- 1, 2 Nieuwenhuys, Constant, 1974. New Babylon. Article in exhibition
catalogue. Haags Gemeentemuseum. The Hague, Holland.

Tontinluovutuskilpailut suunnittelun ja kustannusten yhteensaattajina
Developer Competitions as a Means for Combining Cost and Design
Magnus Rönn

Viite / Note

- 1 Persson, 2013

- Darke, J., 1979. The primary generator and the design process. *Design Studies*, No 1.
- Fisher, P., Robson, S., & Todd, S., 2007. The disposal of public sector sites by "development competition" *Property Management*, Iss: 4.
- Katzenbach, J. R., & Smith, D. K., 2003. *The wisdom of teams: creating the highperformance organization*. New York, NY: Harper Business.
- Kreiner, K., 2013. 'Constructing the in Architectural Competition' in Andersson, Bloxham Zettersten, Rönn (Eds) *Architectural competitions – Histories and practice*. Hamburgsund: The Royal Institute of Technology and Rio Kulturkooperativ.
- Persson, E., 2013. *En studie av förekomst och innehåll i markanvisningspolicyer*. Stockholm: Institution Fastigheter och byggande, KTH.
- Rönn, M., 2012. 'A theory for assessing quality in Architecture competitions'. *Nordic Journal of Architectural Research*, No 1.
- Rönn, M., 2012. *Prekvalificering – arkitektävling vs markanvisningstävling*. Stockholm: TRITA-ARK-Forskningspublikationer 2012:3.
- Rönn, M., 2014. *Restricted developer competitions – three cases in Sweden*. Stockholm: TRITA-ARK-Forskningspublikationer 2014:1, KTH.
- Rönn, M., 2014. Choosing architects for competitions – Reviewers experiences from the selection of design teams in Sweden. *FORMakademisk*, No 1.
- Rönn, M., 2014. 'Markanvisningstävling i Göteborg: En pilotstudie om gestaltning, byggande och boendekostnader'. Stockholm: TRITA-ARK-Forskningspublikationer 2016:1.
- Weiss, D. H., 1993. *Effective Team Building*. New York: Amacom Books.

Kotisivu / Homepage

Information in Gothenburg on the developer competition 2016-06-15
<http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt/!ut/p/z1/hYtNDolwEIXP4gmmRKK4xAUoGKCRKHRJ>

Arkistot / Archives

Town planning office and property department:
Bedömningskriterier, (criteria for judging) (Fastighetsnämnden, Göteborgs Stad)
Juryutlåtande, (jury report) november 2013, Fastighetsnämnden, Göteborgs Stad
Markanvisningsavtal, (land allocation agreement) dnr 500-4975/11
Markanvisningstävlingen – Guldmuntsgatan, avprickningslista (developer competition, list on design teams) (Fastighetsnämnden, Göteborgs Stad)
Protokoll från juryns slutmöte anseende Markanvisningstävling, Bostäder vid Guldmuntsgatan, (protocol from the final jury session) Fastighetskontoret 2013-11-05, Göteborgs Stad
Protokoll (protocol), Fastighetskontoret 2013-11-04, Göteborgs Stad
Tävlingsprogram, (competition brief) juni 2013, Fastighetsnämnden, Göteborgs Stad
Tävlingsförslag (design proposals).

Kohti kestävää muutosta

Enabling Sustainable Change

Hella Hernberg

- 1 Catella, 2016. *Property market trends, Autumn 2016*. Helsinki: Catella Property Oy.
- 2 Lehtovuori Panu, Hentilä Helka-Liisa, Bengs Christer, 2003. *Tilapäiset käytöt – kaupunkisuunnittelun unohtettu voimavara*. Publications in the Centre for Urban and Regional Studies C58. Espoo: Helsinki University of Technology.
Hernberg, Hella, 2014. *Tyhjät tilat. Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön*. Helsinki: Ministry of the Environment.
- Misselwitz, Philipp, Oswald, Philipp, 2004. 'Architects as agents'. In *Verb architecture bookazine*. Barcelona: Actar. 90–103.
- 3 Thackara, John. 2005. *In the bubble: Designing in a complex world*. MIT press.
- 4, 5 Petrescu, Doina. 2005. 'Losing Control, Keeping Desire'. In Blundell, Jones, Petrescu and Till (eds). *Architecture and Participation*. London: Spoon Press. 43–64.
- 6 Sanders, Elizabeth B.-N., Stappers, Pieter Jan, 2008. 'Co-creation and the new landscapes of design'. *CoDesign*, 4(1), 5–18.
- 7 Robertson, Toni & Simonsen, Jesper, 2012. 'Challenges and Opportunities